

8 Bewertung Fl.Nr. 445 der Gemarkung Mühlhausen



Abbildung: Luftbild Fl.Nr. 445

8.1 Grundstücksangaben

Das zur Bewertung anstehende Grundstück ist vorgetragen beim Amtsgericht Schweinfurt Grundbuch von Mühlhausen, Blatt 1354

Das Grundstück ist dort im Einzelnen wie folgt beschrieben:

Flur Nr. 445 Froschberg, Landwirtschaftsfläche zu 288 m²

Abteilung I Eigentümer:

Lt. Auszug, hier nicht erwähnt

Abteilung II Lasten und Beschränkungen:

- Verzicht der Käufer und ihrer Rechtsnachfolger auf alle Entschädigungsansprüche, welche aus dem Bahnbetrieb - Anzünden durch Funken – bezüglich der auf dem Grundstücken nur mit Zustimmung des Deutschen Reiches – Reichseisenbahnfiskus – herzustellenden Gebäude und ihres Inhaltes abgeleitet werden und auf jeden Ersatzanspruch, welcher aus der Beschädigung der Grundstücke durch den Eisenbahnbetrieb, insbesondere wegen Brandschadens, erhoben werden könnten
- Baubeschränkung, Verbot des Bepflanzens mit Bäumen und des Setzens von Stangen auf eine Entfernung von 13,1 m von der Bahn

Abteilung III Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Keine den Wert beeinflussenden Eintragungen vorhanden.

8.2 Beschreibung

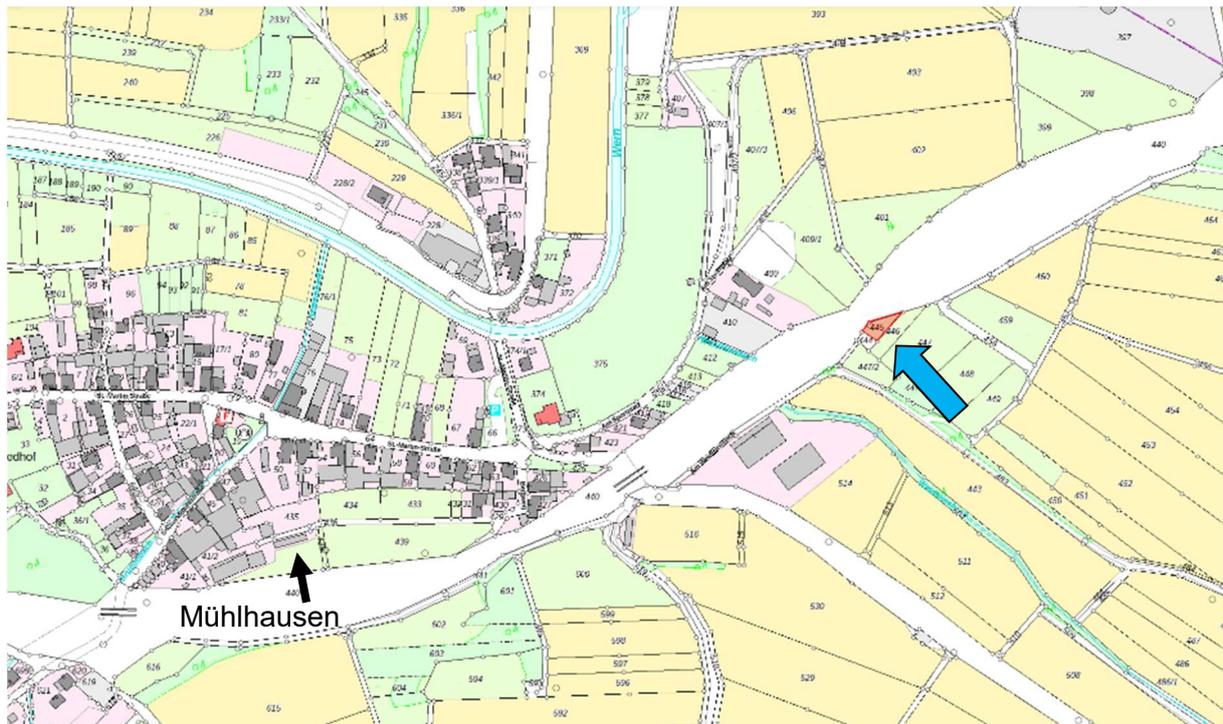


Abbildung: Lage

Lage:

- o Ca. 175 m östlich von Mühlhausen
- o Bestandteil eines gemischt genutzten Flurbereiches (Ackerland, Grünland, Brachflächen)

Form und Zuschnitt:

- o Nahezu trapezförmig

Benachbarte Grundstücke:

- o Süden: Gebüschfläche
- o Westen: Bahnstrecke (Waigolshausen – Gemünden)
- o Osten: Gebüschfläche
- o Norden: Bahnstrecke (Waigolshausen – Gemünden)

Neigung:

- o Die Fläche ist hangig

Erschließung/Zugänglichkeit:

- o Die Fläche muss über die benachbarte Fläche Fl.Nr. 444 angefahren und bewirtschaftet werden. Einen eigenen Zugang zum öffentlichen Straßen- und Wegenetz besteht nicht.

Qualität des Bodens:

- o Der Boden besteht überwiegend aus Lehm mit einer für die Gegend unterdurchschnittlichen Wertzahl. Die Fläche wurde als Geringstland, ohne konkrete Wertzahlen kartiert.

Wertklasse: L6Vg

Wertzahl: - / -

Besondere Anlagen, Beschränkungen, Rechte/Lasten usw.:

- o Anlagen, Gebäude und Einrichtungen: keine
- o grundbuchrechtlichen Beschränkungen: Dienstbarkeit der Bahn

Sonstige Beschränkungen im Bereich der normalen Bewirtschaftung:

- o Das Grundstück ist als Grünland kartiert

Wertrelevante sonstige Einschränkungen, Besonderheiten:

- o Die Fläche ist zum überwiegenden Teil als Biotopfläche (Hecken, naturnah) mit der Biotopteilflächen Nr. 6026-0053-001 kartiert.



Abbildung 4 Biotopkartierung Fl.Nr. 445

Erosionsgefährdungen und sonstige vegetative Einschränkungen:

- Auf der Fläche können aufgrund der Topographie und der Bewirtschaftungsform größere Erosionen überwiegend ausgeschlossen werden.

8.3 Nutzung

Die Fläche wurde in früheren Zeiten als Streuobstwiese genutzt. Zum Zeitpunkt der Besichtigung war das Grundstück mit unterschiedlichen Bäumen und Sträuchern bewachsen und in einem unbewirtschafteten und ungenutzten Zustand. Mieter oder Pächter sind nicht vorhanden.

8.4 Bewertung

Aufgrund der Lage, der Nutzungs- und Bewirtschaftungsmöglichkeit als Brach- bzw. Ödland wird in Anlehnung an die Wertermittlungsverordnung auf der Grundlage der Bodenrichtwerte folgender Quadratmeterpreis abgeleitet:

Wertansatz Ödland, Brachland 1,50 €/m²

Lagewertanpassung:

Abschlag aufgrund der eingeschränkten Zugänglichkeit ./ 0,20 €/m²

Abschlag aufgrund der geringen Bonität und des Grundstückszuschnittes ./ 0,30 €/m²

Lagewertangepasster Wertansatz 1,00 €/m²

Grundstückswert:

Fl.Nr. 445:

288 m² x 1,00 €/m² = 288,00 €

Verkehrswert Fl.Nr. 445 Froschberg, Landwirtschaftsfläche zu 288 m²

Nach Würdigung aller bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte und unter Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände schätzt der Unterzeichner den Verkehrswert, abgeleitet aus dem Vergleichswertergebnis zum Bewertungsstichtag auf rund

288,00 €

9 Bewertung Fl.Nr. 614 der Gemarkung Mühlhausen



Abbildung: Luftbild Fl.Nr. 614

9.1 Grundstücksangaben

Das zur Bewertung anstehende Grundstück ist vorgetragen beim Amtsgericht Schweinfurt Grundbuch von Mühlhausen, Blatt 1354

Das Grundstück ist dort im Einzelnen wie folgt beschrieben:

Flur Nr. 614 Klößberg, Landwirtschaftsfläche zu 5.739 m²

Abteilung I Eigentümer:

Lt. Auszug, hier nicht erwähnt

Abteilung II Lasten und Beschränkungen:

Keine den Wert beeinflussende Eintragung vorhanden

Abteilung III Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Keine den Wert beeinflussenden Eintragungen vorhanden.

9.2 Beschreibung

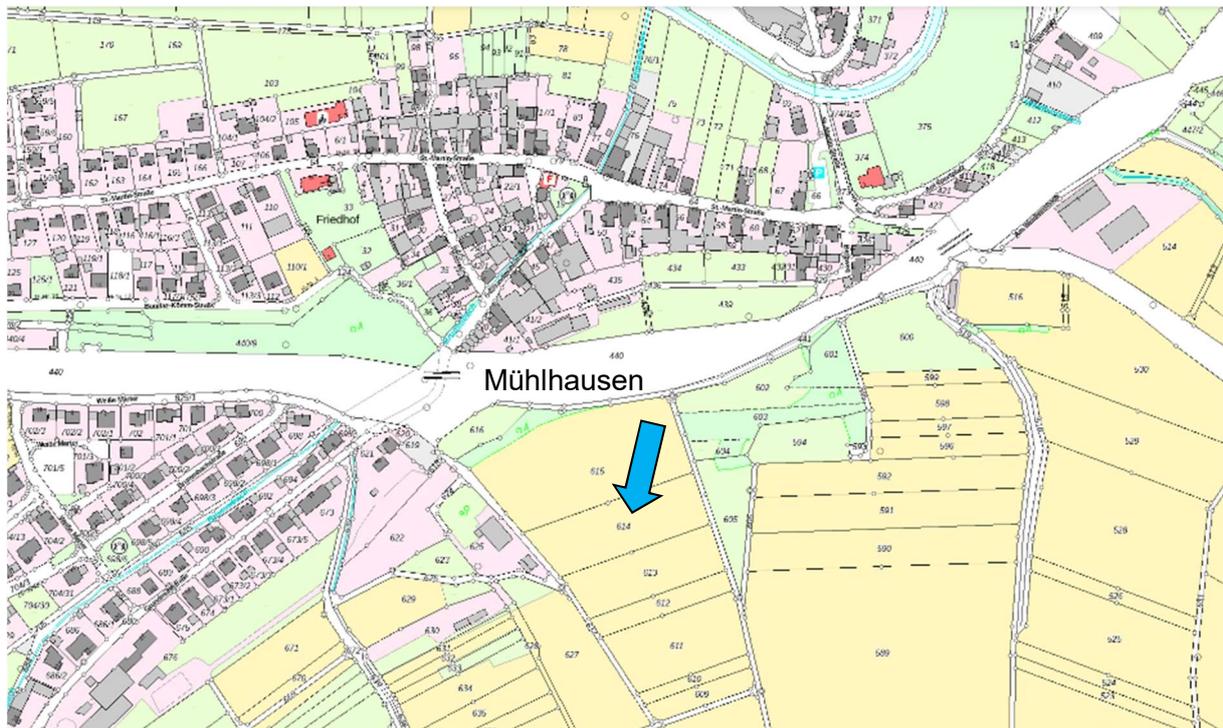


Abbildung: Lage

Lage:

- o Ca. 150 m südöstlich von Mühlhausen
- o Bestandteil eines gemischt genutzten Flurbereiches (Ackerland, Grünland)

Form und Zuschnitt:

- o nahezu rechteckig

Benachbarte Grundstücke:

- o Süden: Ackerland
- o Westen: Flurweg, landw. Gebäude
- o Osten: Flurweg, Brachfläche bzw. Ödland
- o Norden: Ackerland

Neigung:

- o Die Fläche ist leicht geneigt

Erschließung/Zugänglichkeit:

- Die Fläche grenzt an mehrere Flurwege (west- und östlich), von welchen aus die Fläche mit einer Zufahrt erschlossen und erreichbar ist.

Qualität des Bodens:

- Der Boden besteht überwiegend aus lehmigen Ton mit einer für die Gegend leicht unterdurchschnittlichen Wertzahl.

Wertklasse: LT6Vg

Wertzahl: 32/30

Besondere Anlagen, Beschränkungen, Rechte/Lasten usw.:

- Anlagen, Gebäude und Einrichtungen: keine
- grundbuchrechtlichen Beschränkungen: keine vorhanden

Sonstige Beschränkungen im Bereich der normalen Bewirtschaftung:

- gewöhnliches Ackerland

Wertrelevante sonstige Einschränkungen, Besonderheiten:

- Die Fläche liegt im eutrophierten Gebiet nach § 2 Abs. 1 AVDüV

Erosionsgefährdungen und sonstige vegetative Einschränkungen:

- Auf der Fläche können aufgrund der Topographie größere Erosionen überwiegend ausgeschlossen werden.

9.3 Nutzung

Die Fläche wird, zum Zeitpunkt der Besichtigung, durch einen Pächter, auf der Grundlage eines schriftlichen Pachtvertrages bis November 1999, sowie danach mit weiterer Verlängerung von Jahr zu Jahr, als Ackerland genutzt und kann auch zukünftig als Ackerland genutzt werden.

9.4 Bewertung

Aufgrund der Lage, der Nutzungs- und Bewirtschaftungsmöglichkeit als Ackerland wird in Anlehnung an die Wertermittlungsverordnung auf der Grundlage der Bodenrichtwerte folgender Quadratmeterpreis abgeleitet:

Wertansatz gewöhnliches Ackerland 3,50 €/m²

Lagewertanpassung:

Abschlag aufgrund der Bonität ./. 0,25 €/m²

Lagewertangepasster Wertansatz **3,25 €/m²**

Grundstückswert:

Fl.Nr. 614:

5.739 m² x 3,25 €/m² = 18.651,75 €

Verkehrswert Fl.Nr. 614 Klößberg, Landwirtschaftsfläche zu 5.739 m²

Nach Würdigung aller bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte und unter Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände schätzt der Unterzeichner den Verkehrswert, abgeleitet aus dem Vergleichswertergebnis zum Bewertungsstichtag auf rund

18.652,00 €

10 Bewertung Fl.Nr. 764 der Gemarkung Mühlhausen



Abbildung: Luftbild Fl.Nr. 764

10.1 Grundstücksangaben

Das zur Bewertung anstehende Grundstück ist vorgetragen beim Amtsgericht Schweinfurt Grundbuch von Mühlhausen, Blatt 1354

Das Grundstück ist dort im Einzelnen wie folgt beschrieben:

Flur Nr. 764 Dreissigstück, Landwirtschaftsfläche zu 7.000 m²

Abteilung I Eigentümer:

Lt. Auszug, hier nicht erwähnt

Abteilung II Lasten und Beschränkungen:

Keine den Wert beeinflussende Eintragung vorhanden

Abteilung III Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Keine den Wert beeinflussenden Eintragungen vorhanden.

10.2 Beschreibung

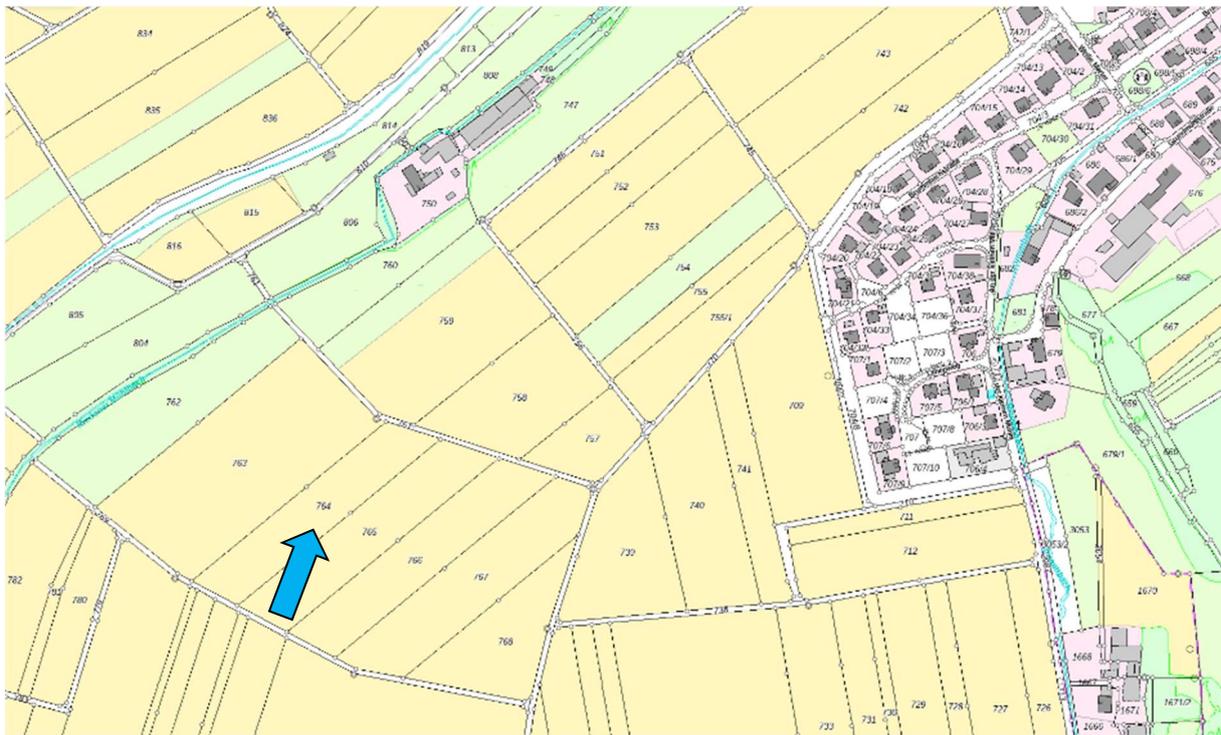


Abbildung: Lage

Lage:

- o Ca. 350 m südwestlich von Mühlhausen
- o Bestandteil eines landwirtschaftlich genutzten Flurbereiches (Ackerland)

Form und Zuschnitt:

- o nahezu rechteckig

Benachbarte Grundstücke:

- o Süden: Ackerland, Flurweg
- o Westen: Ackerland
- o Osten: Ackerland
- o Norden: Ackerland, Flurweg

Neigung:

- o Die Fläche ist eben bis leicht geneigt

Erschließung/Zugänglichkeit:

- o Die Fläche grenzt an mehrere Flurwege (nord- und südlich), von welchen aus die Fläche mit einer Zufahrt erschlossen und erreichbar ist.

Qualität des Bodens:

- o Der Boden besteht überwiegend aus lehmigen Ton mit einer für die Gegend leicht unterdurchschnittlichen Wertzahl.

Wertklasse: LT6Vg

Wertzahl: 30/29

Besondere Anlagen, Beschränkungen, Rechte/Lasten usw.:

- o Anlagen, Gebäude und Einrichtungen: keine
- o grundbuchrechtlichen Beschränkungen: keine vorhanden

Sonstige Beschränkungen im Bereich der normalen Bewirtschaftung:

- o gewöhnliches Ackerland

Wertrelevante sonstige Einschränkungen, Besonderheiten:

- o Die Fläche liegt im eutrophierten Gebiet nach § 2 Abs. 1 AVDÜV

Erosionsgefährdungen und sonstige vegetative Einschränkungen:

- o Auf der Fläche können aufgrund der Topographie größere Erosionen überwiegend ausgeschlossen werden.

10.3 Nutzung

Die Fläche wird, zum Zeitpunkt der Besichtigung, durch einen Pächter, auf der Grundlage eines schriftlichen Pachtvertrages bis November 1999, sowie danach mit weiterer Verlängerung von Jahr zu Jahr, als Ackerland genutzt und kann auch zukünftig als Ackerland genutzt werden.

10.4 Bewertung

Aufgrund der Lage, der Nutzungs- und Bewirtschaftungsmöglichkeit als Ackerland wird in Anlehnung an die Wertermittlungsverordnung auf der Grundlage der Bodenrichtwerte folgender Quadratmeterpreis abgeleitet:

Wertansatz gewöhnliches Ackerland 3,50 €/m²

Lagewertanpassung:

Abschlag aufgrund der Bonität ./. 0,25 €/m²

Lagewertangepasster Wertansatz **3,25 €/m²**

Grundstückswert:

Fl.Nr. 764:

7.000 m² x 3,25 €/m² = 22.750,00 €

Verkehrswert Fl.Nr. 764 Dreissigstück, Landwirtschaftsfläche zu 7.000 m²

Nach Würdigung aller bekannten tatsächlichen und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkte und unter Abwägung aller wertbeeinflussenden Umstände schätzt der Unterzeichner den Verkehrswert, abgeleitet aus dem Vergleichswertergebnis zum Bewertungsstichtag auf rund

22.750,00 €

11 Wert der landwirtschaftlichen Flächen

Landkreis	Gemarkung	Flurnummer	Beschrieb	Größe in ha	Wert
Schweinfurt	Essleben	3215	Eichenlach	0,3378	14.190,00 €
Schweinfurt	Mühlhausen	213	Hasenpfad	0,7141	14.282,00 €
Schweinfurt	Mühlhausen	314	Holzberg	1,0350	46.575,00 €
Schweinfurt	Mühlhausen	360	Gottesberg	0,5424	7.051,00 €
Schweinfurt	Mühlhausen	445	Froschberg	0,0288	288,00 €
Schweinfurt	Mühlhausen	614	Klößberg	0,5739	18.652,00 €
Schweinfurt	Mühlhausen	764	Dreissigstück	0,7000	22.750,00 €
Gesamt				3,9320	123.788,00 €

12 Abschließende Erklärung

Das Wertermittlungsobjekt wurde am 25.05.2024 von mir persönlich besichtigt. Das vorstehende Gutachten wurde von mir frei von jeglicher Beeinflussung erstellt. Alle Angaben und Aussagen im Gutachten sind neutral und objektiv dargestellt. Erfahrungswerte unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten wurden ebenso wie die Durchschnittssätze aus einschlägiger Literatur, Preistabellen und Angeboten zugrunde gelegt. Die Richtigkeit der für die Erstellung des Gutachtens zugrunde gelegten Unterlagen und Angaben von Dritten sowie Beteiligten wird vorausgesetzt.

Obwohl die Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen keinerlei Hinweiserbrachten, kann das Vorhandensein wertbeeinflussender und schädigender Bodenverhältnisse grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Störnhof, den 12.06.2024



Konrad Rosenzweig, öffentl. best. u. vereid. Sachverständiger

13 Literaturverzeichnis

Gottschalk, Immobilienbewertung, München 1999.

Kleiber, WertR 76/96, 7. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2000.

Kleiber, WertR 02, 8. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2003.

Kleiber/Simon/Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2002.

Klocke, Der Sachverständige und seine Auftraggeber, 3. Auflage, Bauverlag GmbH, Wiesbaden/Berlin 1995.

Rath/Rath, Wertermittlungspraxis, Werner-Verlag GmbH, 3. Auflage, Düsseldorf 1995.

Ross/Brachmann/Holzner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 28. Auflage, Theodor Oppermann Verlag, Hannover 1997.

Simon/Kleiber/Langner, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 7. Auflage, Luchterhand Verlag, Neuwied/Kriftel/Berlin 1996.

Simon/Reinhold, Wertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage, Luchterhand Verlag GmbH, Neuwied/Kriftel 2001.

Sommer/Piehler (Hrsg.), Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis, Freiburg im Breisgau 2002.

Sprengnetter, Grundstücksbewertung, Lehrbuch und Kommentar, 16. Ergänzung, Sinzig 2003.

Vogels, Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, 5. Auflage, Bauverlag GmbH, Wiesbaden/Berlin 1996.

Zimmermann/Heller, Verkehrswert von Grundstücken, 2. Auflage, Verlag Franz Vahlen GmbH, München 1999.

Sowie die einschlägigen Normen, Richtlinien, Gesetze und Verordnungen, (u.a.)

Bau- und Fachplanungsrecht

Wertermittlungsrecht

Steuerliches Bewertungsrecht

Wohnungs- und Mietrechtsgesetze

Vermögensrecht